Deutscher Bundestag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/7258

30. 05. 90

Sachgebiet 402

Beschlußempfehlung und Bericht

des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates
— Drucksache 11/6374 —

Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen

A. Problem

Immer häufiger werden Wohnhäuser mit vermieteten Wohnungen in Eigentumswohnungen aufgeteilt und die Wohnungen anschließend veräußert. Der Erwerber kündigt in zahlreichen Fällen dann das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. In Gebieten, in denen der Mieter nur schwer eine angemessene Ersatzwohnung findet, soll er besser geschützt werden.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf sieht in der von dem Rechtsausschuß vorgeschlagenen Fassung vor, daß in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, der Erwerber einer in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnung dem Mieter gegenüber erst fünf Jahre nach der Veräußerung an ihn wegen Eigenbedarfs kündigen kann.

Der Rechtsausschuß empfiehlt mehrheitlich die Annahme des Gesetzentwurfes mit einigen Änderungen.

C. Alternativen

Ein noch stärkerer Schutz des Mieters würde durch eine Kündigungssperrfrist von sieben Jahren erreicht. Eine Regelung mit einer so langen Frist wurde jedoch mehrheitlich abgelehnt, da sie einen zu starken Eingriff bedeuten würde.

Außerdem wird verschiedentlich vorgeschlagen, den Gemeinden vergleichbar dem derzeitigen § 22 BauGB die Möglichkeit zu geben, durch Satzung für bestimmte Gebiete ein Verbot der Aufteilung von Gebäuden mit vermieteten Wohnungen in Wohnungseigentum zu begründen. Auch eine solche Lösung stellt einen schwerwiegenden Eingriff in die rechtsgeschäftliche Verfügungsfreiheit des Eigentümers dar.

Auch durch eine Verlängerung der Kündigungsfrist nach § 565 BGB könnte eine der Kündigungssperrfrist vergleichbare Wirkung erreicht werden. Der Vermieter müßte dann jedoch bereits mehrere Jahre vor der angestrebten Beendigung des Mietverhältnisses eine abschließende Entscheidung über die Kündigung treffen, ohne eventuelle Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen berücksichtigen zu können. Gegen eine solche Lösung sprechen im übrigen rechtssystematische Gründe.

D. Kosten

Im öffentlichen Bereich entstehen keine besonderen Kosten.

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

dem Gesetzentwurf — Drucksache 11/6374 — in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Bonn, den 30. Mai 1990

Der Rechtsausschuß

Helmrich	**Geis**	**Dr. Pick**
Vorsitzender	Berichterstatter	

Zusammenstellung

des Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen — Drucksache 11/6374 — mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen	**Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen**
Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:	Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:
Artikel 1 **Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs**	**Artikel 1** **Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs**
Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch . . ., wird wie folgt geändert:	Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch . . ., wird wie folgt geändert:
1. In § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 wird der Strichpunkt durch einen Punkt ersetzt. Es werden folgende Sätze angefügt:	1. In § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 wird der Strichpunkt durch einen Punkt ersetzt. Es werden folgende Sätze angefügt:
„*Liegt der vermietete Wohnraum in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf*, so verlängert sich die Frist nach Satz 2 auf *sieben* Jahre. *Die* Gebiete *mit erhöhtem Wohnungsbedarf* werden durch Rechtsverordnung der Landesregierungen bestimmt;".	**„Ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet**, so verlängert sich die Frist nach Satz 2 auf **fünf** Jahre. **Diese** Gebiete werden durch Rechtsverordnung der Landesregierungen **für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren** bestimmt;".
2. In § 564b Abs. 2 Nr. 3 wird folgender Satz angefügt:	2. In § 564b Abs. 2 Nr. 3 wird folgender Satz angefügt:
„Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich der Erwerber nicht vor Ablauf von *drei* Jahren seit der Veräußerung an ihn darauf berufen, daß er die Mieträume veräußern will; *in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf verlängert sich die Frist auf sieben Jahre.*"	„Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich der Erwerber **in Gebieten, die die Landesregierung nach Nummer 2 Satz 4 bestimmt hat,** nicht vor Ablauf von **fünf** Jahren seit der Veräußerung an ihn darauf berufen, daß er die Mieträume veräußern will."
Artikel 2 **Übergangsregelung**	**Artikel 2** unverändert
§ 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 und Nr. 3 Satz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden, wenn der auf die Veräußerung des Wohnungseigentums gerichtete Vertrag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden ist.	

Entwurf

Artikel 3

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 4

Inkrafttreten

§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung dieses Gesetzes tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Im übrigen tritt dieses Gesetz am . . . in Kraft.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

Artikel 3

unverändert

Artikel 4

Inkrafttreten

§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung dieses Gesetzes tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Im übrigen tritt dieses Gesetz am **1. August 1990** in Kraft.

Bericht der Abgeordneten Geis und Dr. Pick

I. Zum Beratungsverfahren

Der Deutsche Bundestag hat den vom Bundesrat eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen — Drucksache 11/6374 — in seiner 207. Sitzung vom 26. April 1990 in erster Lesung beraten und an den Rechtsausschuß federführend und an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mitberatend überwiesen.

Der mitberatende Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat am 5., 16. und 17. Mai 1990 beraten und mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimme der Fraktion der SPD bei entschuldigter Abwesenheit der Fraktion DIE GRÜNEN empfohlen, den Gesetzentwurf mit Änderungen in Artikel 1 Ziffer 1 und 2, wie sie dann auch vom Rechtsausschuß beschlossen wurden, anzunehmen. Ein Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN, der § 564b Abs. 2 Nummer 2 BGB dahin erweitern wollte, daß die verlängerte Kündigungssperrfrist von sieben Jahren auch für den Fall gilt, daß die Erwerber bzw. zukünftigen Eigentümer eine Bruchteilsgemeinschaft im Sinne des BGB bilden und fordert, daß diese Erweiterung in rechtlich einwandfreier Form in den Gesetzentwurf eingearbeitet werden soll, wurde, nachdem die Fraktion der SPD den Antrag unter Abänderung der Worte „rechtlich einwandfreier" durch das Wort „entsprechender" übernommen hatte, im Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimme der Fraktion der SPD bei entschuldigter Abwesenheit der Fraktion DIE GRÜNEN abgelehnt.

Einstimmig stellte der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau bei Stimmenthaltung der Fraktion der SPD fest, daß in interessierten Kreisen die Frage erörtert werde, ob die Kündigungssperrfrist für die Umwandlung von vermieteten Wohnungen in Eigentumswohnungen durch Bildung von Bruchteilseigentum unterlaufen werden kann. Der Ausschuß bat den Rechtsausschuß um Prüfung, ob hier ein zusätzlicher gesetzlicher Regelungsbedarf geboten sei.

II. Begründung der Beschlußempfehlung

1. Allgemeines

Der Gesetzentwurf sieht in der vom Rechtsausschuß beschlossenen Fassung vor, daß einem Mieter einer Wohnung in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und deren Veräußerung vom Erwerber erst nach fünf Jahren nach der Veräußerung wegen Eigenbedarfs gekündigt werden kann. Das gleiche gilt bei Weiterveräußerung einer Wohnung. Hiermit soll etwaigen Umgehungsgeschäften vorgebeugt werden.

Einstimmig wurde im Rechtsausschuß das Ziel begrüßt, den Mieter bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in bestimmten Gebieten mit schwieriger Wohnungslage zu schützen.

Unterschiedliche Ansichten vertraten im Rechtsausschuß jedoch die Koalitionsfraktionen und die Fraktion der SPD und DIE GRÜNEN zu der Länge der Kündigungssperrfrist. Während die Oppositionsfraktionen an der vom Bundesrat im Gesetzentwurf vorgeschlagenen Kündigungssperrfrist von sieben Jahren festhalten wollten und diese vorgeschlagene Regelung zum Antrag erhoben, um einen ausreichenden Schutz des Mieters zu erreichen, traten die Koalitionsfraktionen für eine Kündigungssperrfrist von fünf Jahren ein. Sie hielten diese Frist für ausreichend und angemessen und begründeten ihre Ansicht damit, daß eine längere Frist einen zu starken Eingriff in das Eigentum bedeuten würde. Sie lehnten den Antrag der Oppositionsfraktionen ab.

Einigkeit bestand im Ausschuß darin, daß die Kündigungssperrfrist für die Umwandlung von vermieteten Wohnungen in Eigentumswohnungen möglicherweise durch die Anwendung anderer Rechtsinstitute unterlaufen werden könnte. Das sei durch die Bildung einer Bruchteilsgesellschaft möglich, beschränke sich aber nicht nur auf dieses Rechtsinstitut. Da hierzu nach Ansicht des Ausschusses noch keine ausreichenden Fakten vorliegen, um etwaige weitere Umgehungsarten bereits jetzt in die gesetzliche Regelung einzubeziehen, hat der Rechtsausschuß bei Enthaltung der Fraktion DIE GRÜNEN beschlossen, die Bundesregierung um Beobachtung zu bitten, ob und gegebenenfalls durch welche Umgehungsgeschäfte die Kündigungssperrfrist für die Umwandlung von vermieteten Wohnungen in Eigentumswohnungen unterlaufen werden könne.

Der Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN, bereits jetzt den Gesetzentwurf zu erweitern, wie er auch im Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau eingebracht worden ist, wurde damit abgelehnt.

2. Zu den einzelnen Änderungen

Zur Begründung der einzelnen Vorschriften wird, soweit die Annahme in der Fassung des Bundesratsentwurfs empfohlen wird, auf die Begründung in Drucksache 11/6374 Bezug genommen.

Die Einzeländerungen zu Artikel 1 Ziffer 1 und 2 sind aus den oben erläuterten Gründen gegen die Stimmen der Fraktionen der SPD und DIE GRÜNEN er-

folgt. Artikel 2, 3 und 4 sind mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE GRÜNEN beschlossen worden.

In Artikel 4 ist Satz 3 dahin ergänzt worden, daß der Ausschuß beschlossen hat vorzuschlagen, daß das Gesetz im übrigen am 1. August 1990 in Kraft treten soll.

Bonn, den 30. Mai 1990

Geis **Dr. Pick**

Berichterstatter

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 13 63, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon 02 28/36 35 51, Telefax 02 28/36 12 75
ISSN 0722-8333